

## ***CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE***

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN LOT, les biens et droits immobiliers suivants :

***A EZE (06360)***

***64 AVENUE DE PROVENCE***

***UNE PROPRIETE  
« VILLA SAINTE MARIE »***

***AVEC GARAGE  
PISCINE ET TERRAIN EN NATURE DE JARDIN***

### **A LA REQUETE DE :**

**La Société dénommée BANQUE RICHELIEU MONACO**, société anonyme de droit monégasque, au capital de 27.400.000 €, dont le siège social est à MONACO (98000) 8 avenue de Grande-Bretagne, identifiée au Registre du Commerce et de l'Industrie de la Principauté de Monaco sous le n° 96S 3147, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général et de son Directeur Général Délégué, domiciliés en cette qualité audit siège.

### **CONTRE :**

\*\*\*

### **PROCEDURE :**

Selon acte de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 15 mai 2023, la BANQUE RICHELIEU MONACO, a fait signifier à \*\*\* un commandement de payer valant saisie,

En vertu de :

⇒ La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Kristina ATANASOVA, Notaire associé à BEAULIEU SUR MER (06310), membre de la SELARL MOTTET & ASSOCIES, le 21 décembre 2018, avec la participation de Maître DELOCHE-BREGA, Notaire à VILLEFRANCHE SUR MER (06230), contenant :

- vente au profit de \*\*\* des droits et biens immobiliers ci-après désignés,
- prêt consenti par la BANQUE RICHELIEU MONACO à \*\*\* d'un montant en principal de 2.700.000 Euros (DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS), pour une durée de 10 ans, productif d'intérêts au taux de l'Euribor à 3 mois, applicable à la période d'intérêts considérée, majoré d'une marge de 1,70 % [taux majoré de 1% en octobre 2020, suite au non-respect d'une disposition contractuelle (Article VIII A de la convention de prêt)].

Pour obtenir le paiement des sommes suivantes :

**Prêt d'un montant de 2.700.000 €**

Capital impayé  
Ci .....2 376 000,00 €

Intérêts impayés au 10.02.2023  
ci .....82 515,65 €

**Réalisation du gage ventilé comme suit :**

Affectation au titre du remboursement du capital impayé :  
ci..... - 1 013 600,82 €

Affectation au titre du remboursement des intérêts impayés  
Ci .....-82 515,65 €

Capital restant dû au 10.02.2023  
Ci .....1 362 399,18 €

Intérêts débiteurs du 10.02.2023 au 31.03.2023 au taux contractuel  
Euribor à 3 mois + 2,70 % l'an (soit 5,307% l'an)  
sur le capital restant dû impayé de 1 362 399,18 EUR  
Ci .....10 642,02 €

Intérêts débiteurs du 01.04.2023 au 15.05.2023 au taux contractuel  
Euribor à 3 mois + 2,70% l'an majoré de 5% l'an  
(majoration 8 jours après la réception du courrier de déchéance  
du terme du 16/03/2023 conformément aux clauses contractuelles)  
Ci.....17 552,81 €

Clause pénale contractuelle de 5% des sommes exigibles  
au 15.05.2023 (applicable dans l'hypothèse où la Banque  
serait amenée à engager des frais en vue du recouvrement  
de la créance)  
Ci ..... 69 529,70 €

**TOTAL DU AU 15 MAI 2023 .....1 460 123,71 €**

Ce commandement de payer valant saisie étant demeuré sans effet, il a été  
régulièrement publié auprès du Service de Publicité Foncière de NICE 1 le 7  
juillet 2023 volume 2023 S numéro 104.

Selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de justice  
associés à NICE (06), en date du 28 août 2023, la BANQUE RICHELIEU  
MONACO a fait délivrer à \*\*\* une assignation à comparaître à une audience  
d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal  
Judiciaire de NICE.

De même, et selon exploit de la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de  
justice associés à NICE (06), en date du 28 août 2023, la BANQUE RICHELIEU  
MONACO a fait délivrer au créancier inscrit une dénoncé avec assignation à  
comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Monsieur le Juge de  
l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NICE.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

### **EN CONSÉQUENCE,**

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal  
Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques EN UN LOT des biens et  
droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant  
saisie.

## **DESIGNATION (selon titre)**

Sur la commune d'EZE (06360) 64 avenue de Provence, une PROPRIETE dénommée « Villa Sainte Marie », comprenant :

- une villa à usage d'habitation élevée pour partie sur caves et partie sur terre-plein d'une rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :
  - au rez-de-jardin : une cave, un séjour, une cuisine, un bureau, un WC, une buanderie, une chambre, un dressing, une salle de bains avec WC,
  - au premier étage : palier, dégagement, salle d'eau avec WC, quatre chambres, séjour avec cuisine, cellier, terrasse, chaufferie, un studio composé d'une chambre, d'une cuisine et d'une salle de bains avec WC,
  - combles aménagées
  
- piscine, local piscine et abri piscine,
- garage,
- cour et terrain en nature de jardin.

Figurant au cadastre section BD numéro 367 pour une contenance de 11a 67ca.

Le terrain d'assiette de la villa sus-désignée dépendait du lotissement dénommé LOTISSEMENT DE LA MER D'EZE qui a fait l'objet d'un cahier des charges dressé suivant acte reçu par Maître BLANC, Notaire à NICE (06) le 2 mars 1925 transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Nice le 16 avril 1925 volume 164 numéro 4.

Ce lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 octobre 1935.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

## **DESCRIPTION - OCCUPATION**

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP BENABU et BAUCHE, Commissaires de Justice Associés à NICE (06), en date du 26 mai 2023, lequel demeure annexé au présent cahier.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

Dans son Procès-verbal de description, le Commissaire de justice précise :

*« Préalablement à la description, il convient de préciser que des travaux de rénovation sont actuellement en cours dans cette propriété, dont de nombreuses finitions restent à exécuter. »*

En page 43, après la description de la quatrième chambre située à l'étage :

*« Depuis le long couloir de dégagement sas se situe une extension du bâtiment qui est en cours de finition. »*

La propriété bénéficie d'une terrasse plein Sud avec vue mer.

Les biens sont occupés à titre de résidence secondaire.

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 336,09 m<sup>2</sup>

Rapport repérage amiante : absence

Rapport repérage termites : absence

Etat de l'installation intérieure d'électricité dressé le 26 mai 2023

Diagnostic de performance énergétique dressé le 31 mai 2023

Etat des risques et pollutions dressé le 1<sup>er</sup> juin 2023

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION**

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la mairie de la commune d'EZE le 26 mai 2023 il demeure annexé au présent cahier.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à \*\*\* pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître ATANASOVA, notaire associé à BEAULIEU SUR MER le 21 décembre 2018 et publié le 22 janvier 2019 volume 2019 P numéro 373.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

## **CADASTRE**

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente un extrait cadastral modèle 1 délivré par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

## **SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE**

Conformément à l'article 15 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées *in fine* au présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication définitive, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre de NICE d'ores et déjà désigné comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal à l'expiration de ce délai.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article 15 pour en connaître toutes les autres obligations.

## **CLAUSES SPECIALES**

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

## **DISPOSITIONS FISCALES**

### *1 – Droits de mutation ou TVA*

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivant du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits,

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable,

a - Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b - Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

### 2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence :

- Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France, ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger,
- Et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France,

L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.



Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

### **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

***UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS***  
***(1.500.000,00 €)***

Fait à NICE, le 31 août 2023

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

N° de dossier :

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 26/04/2023  
validité six mois à partir de cette date.

SF2307868836

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

<i>Département :</i> 006												<i>Commune :</i> 059				EZE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle												
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance									
BD	0367			64 AV DE PROVENCE	0ha11a67ca														

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

